

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/95

Bern, 18. November 2019

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____ und 11 weitere Beschwerdeführende
Beschwerdeführer 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 13

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____



_____ und

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____ und/oder Frau Rechtsanwältin Q._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mörigen, Gemeindeverwaltung, Schulstrasse 21, 2572 Mörigen

betreffend den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Mai 2019 (bbew 111/2018; 2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. August 2018 bei der Gemeinde Mörigen ein erstes Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit zwei Pools und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf den Parzellen Mörigen Grundbuchblatt Nr. G._____ und H._____. Die Parzellen liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Mörigen¹ in der Wohnzone E1. Nach der Verbesserung von Mängeln und Einreichung einer Projektänderung vom 10. Dezember 2018 wurde das Bauvorhaben publiziert. Dagegen erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1 bis 12 sowie der Beschwerdeführer 13 Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 16. Mai 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführende) 1 bis 12 am 12. Juni 2019 sowie der Beschwerdeführer 13 am 19. Juni 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 beantragen die Konsultation der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) "zur Frage der Einordnung und Beeinträchtigung des Bauprojekts" und insbesondere zur Frage, "ob das Bauprojekt mit der bestehenden Bebauung und Gestaltung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Strassen- und Ortsbildes in der Bauzone E1 am oberen Teil des J._____wegs in Mörigen zu vereinbaren ist" (Ziff. 1). Dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei von der Beschwerdegegnerin eine Projektänderung zu verlangen, gemäss der(er) auf die projektierten Stützmauern zwischen den beiden projektierten Mehrfamilienhäusern A und B verzichtet werde (Ziff. 2). Auch der Beschwerdeführer 13 beantragt den Einbezug der OLK zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Bauprojekts an der vorgesehenen Lage (Ziff. 1) und die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 16. Mai 2019 unter Verfügung des Bauabschlags (Ziff. 2).

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Mörigen reichte mit Eingabe vom 9. Juli 2019 die bewilligten Pläne und die

¹ Zonenplan der EG Mörigen vom 19. März 2009

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

Angaben zur baurechtlichen Grundordnung ein. Sie weist darauf hin, dass aus ihrer Sicht das Landschafts- und Ortsbild durch das geplante Projekt nicht wesentlich verändert werde. In unmittelbarer Nähe bestünden bereits heute im Fussabdruck und Volumen vergleichbare, neuere Bauten (Neubauten und Aufstockungen). Die Gemeinde beantragt daher die Bestätigung des angefochtenen Gesamtentscheids. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne als Vorinstanz weist in seiner Stellungnahme vom 11. Juli 2019 darauf hin, dass sich das Bauvorhaben nicht in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet (Art. 86 BauG³) befinde noch daran angrenze. Mit dem Bauvorhaben werde insgesamt eine gute Gesamtwirkung auf das gestalterisch doch heterogene Quartierbild erzielt. Das Regierungsstatthalteramt erachtet die materiellen Rügen als unbegründet und beantragt die Abweisung der Beschwerden.

Die Verfahrensbeteiligten erhielten mit Verfügung vom 23. August 2019 Gelegenheit, sich im Falle der Bestätigung des Bauentscheids zur Aufnahme einer Auflage zur Begrünung der Stützmauern zu äussern. Diese lautet wie folgt:

"Die westlich von Haus A und östlich von Haus B bzw. zwischen Haus A und Haus B gelegenen Stützmauern sowie die Stützmauern hinter dem Kinderspielplatz (zwischen Höhenkote 524.53 und 525.73 bzw. 526.03) sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und weiteren, an dieser Lage beständigen Pflanzen (z.B. Efeu) vollständig zu begrünen (vgl. Art. 415 GBR⁴).

Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne begrüsst die Aufnahme einer Auflage. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 wie auch der Beschwerdeführer 13 sind gemäss ihren Eingaben vom 25. September bzw. 27. September 2019 der Auffassung, dass die gemäss ihrer Darlegung vorliegende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Auflage nicht beseitigt werden könne.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Baureglement der Gemeinde Mörigen vom 17. November 2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. Oktober 2009

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 bzw. der Beschwerdeführer 13, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den angefochtenen Gesamtentscheid formell beschwert. Die Beschwerdeführenden sind zum einen Eigentümerinnen und Eigentümer der auf der gleichen Seite des J._____wegs liegenden Parzellen Nrn. I._____ und K._____ (Beschwerdeführende 5/6 bzw. 7/8) und zum andern der durch den L._____weg getrennten Parzellen Mörigen Grundbuchblatt Nrn. M._____, U._____, V._____, sowie W._____, X._____ und Y._____ (Beschwerdeführende 1, 2 und 3 bzw. 4 sowie 9, 10 und 12). Der Beschwerdeführer 13 ist Eigentümer der nordwestlich an Parzelle Nr. G._____ angrenzenden Parzelle Mörigen Grundbuchblatt Nr. N._____. Die Beschwerdeführenden 1 bis 8 sowie 12 und 13 sind zweifellos materiell beschwert. Damit kann offen gelassen werden, inwieweit die übrigen Beschwerdeführenden 9, 10 und 11 materiell beschwert sind. Bei dieser Ausgangslage wird vorliegend aber dennoch auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 9, 10 und 11 eingetreten.

In einem allfälligen späteren Beschwerdeverfahren werden die Beschwerdeführenden 9, 10 und 11 allerdings näher belegen müssen, wieso sie sich als legitimiert erachten. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

2. Nichteinbezug der OLK

a) Das Vorhaben auf den Parzellen Mörigen Grundbuchblatt Nrn. G._____ und H._____ in der Wohnzone E1 umfasst den Abbruch des bestehenden Gebäudes und der beiden Pools und die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit einer Einstellhalle. Die geplanten Wohnungen in den Häusern A und B sind im Erdgeschoss (EG) sowie im Untergeschoss 1 (UG 1) vorgesehen. Letzteres gilt gemäss den reglementarischen Vorgaben nicht als Vollgeschoss.⁶ Die beiden Bauparzellen befinden sich rund 500 m oberhalb des Dorfkerns von Mörigen. Die Parzellen grenzen zum einen in nordwestlicher Richtung (Richtung See) an die Landwirtschaftszone; zum andern gehören sie zur zweitobersten Häuserreihe am J._____weg. Siedlungsgrenze bildet die oberste Häuser- bzw. Parzellenreihe, bestehend aus den Parzellen Nrn. Z._____, AA._____, M._____, U._____, V._____ und W._____. Letztere weisen in südöstlicher Richtung entlang des Waldes einen der Grünzone zugewiesenen Grüngürtel mit festgestellter Waldgrenze auf. In östlicher Richtung vom Bauvorhaben liegen sog. Landschaftsschongebiete, wobei die Bauparzellen nicht direkt daran angrenzen. Mit Ausnahme der nordwestlich gelegenen Landwirtschaftszone befinden sich die Parzellen am J._____weg in der Wohnzone (E oder W) und sind bebaut. Auch die weiteren Strassenzüge des absteigenden Hangs Richtung See, namentlich der R._____ - und der O._____weg, wie auch die AB._____ - und P._____strasse weisen eine dichte Bebauung auf.

b) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden 1 bis 12 hätte das Bauvorhaben am J._____weg durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt werden müssen. Auch der Beschwerdeführer 13 vertritt die Meinung, dass das Vorhaben in grundsätzlicher Art und Weise der Nutzung im Quartier widerspreche und die OLK zur eingehenden Prüfung "dieser grundlegend neuen baulichen Nutzung" hätte beigezogen werden müssen.

Die Beschwerdegegnerin legt dar, dass das Vorhaben nur einseitig, in nord-westlicher Richtung (seeseitig) an die Landwirtschaftszone angrenze. Ansonsten sei die Bauparzelle von Grundstücken umgeben, die ebenfalls in der Wohnzone lägen und teils "mit gross dimensionierten Einfamilienhäusern" überbaut seien. Beide Parzellen lägen nicht am

⁶ Vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f GBR i.V. mit Anhang A 134 bzw. A 135

äussersten Rand der Wohnzone.⁷ Die Beschwerdeführenden würden mittels rudimentärer, schematischer Einzeichnung von Lage und Dimension der beiden Mehrfamilienhäuser auf einem veralteten Foto über die aktuelle Situation hinweg täuschen. Insbesondere könne im Vergleich zu früher nicht mehr von einer lockeren, vielfältigen Überbauung gesprochen werden. Dominant in Erscheinung trete beispielsweise das Haus des Beschwerdeführers 13 (Parzelle Nr. N._____).⁸

c) Die Vorinstanz weist darauf hin, dass ein Mehrfamilienhaus in Flachdachbauweise in einem Quartier mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit mehrheitlich geneigten Dächern durchaus als "markante Baute" in Erscheinung trete. Vergleichbar dimensionierte Bauten fänden sich aber auch an unmittelbar benachbarter Lage. Dennoch sei das projektierte Gebäude nicht als "prägendes Bauvorhaben" zu gewichten, was die Baubewilligungsbehörde dazu veranlassen würde, die OLK zu konsultieren. Schliesslich befinde sich das Bauvorhaben weder in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), noch in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG.⁹ Auch die Gemeinde vertritt bezüglich Nichteinbezug der OLK die Meinung, dass nicht jedes Bauvorhaben, welches eine grössere Ausnützung auf dem Grundstück erziele, höhere Ästhetikanforderungen erfüllen müsse als andere im Quartier prägende Bauten. Aus Sicht der Gemeinde wird das Landschafts- und Ortsbild durch das geplante Projekt nicht wesentlich verändert.¹⁰

d) Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD¹¹). Gemäss dem seit dem 1. April 2017 in Kraft stehenden Art. 22a Abs. 1 BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die

⁷ Vgl. Beschwerdeantwort vom 19. Juli 2019, Rz. 7 ff., insbes. 10

⁸ Vgl. Beschwerdeantwort vom 19. Juli 2019, a.a.O., Rz. 11

⁹ Vorinstanzlicher Entscheid 3.2.2, S. 8

¹⁰ Stellungnahme der Gemeinde Mörigen vom 9. Juli 2019 sowie Amtsbericht Gemeinde Mörigen vom 7. März 2019, Vorakten RSA, pag. 178

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten: In einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Die OLK wird aber nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD). Gemäss den Materialien zu Art. 22a BewD soll damit in Umsetzung verschiedener parlamentarischer Vorstösse bewirkt werden, dass sich die OLK auf die prägenden Bauvorhaben an exponierter oder gut einsehbarer Lage konzentriert.¹² Als «prägend» gilt gemäss den Materialien ein Bauvorhaben, das am geplanten Standort hinsichtlich der vor Ort bestehenden "nachbarlichen" Baustruktur oder der umgebenden Landschaft "von jedermann sofort feststellbar" als dominant in Erscheinung tritt.¹³ Gemäss den weiteren Erläuterungen zu Art. 22a Abs. 1 BewD müssen für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren alle drei darin genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.¹⁴

e) Vorab ist festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben, bestehend aus den zwei Mehrfamilienhäusern A und B, in der Wohnzone E1 liegt und weder ein BLN-Gebiet noch ein ISOS-Objekt oder ein Schutzgebiet nach Art. 86 BauG betroffen ist. Zudem ist nicht (mehr) bestritten, dass das Vorhaben die baupolizeilichen Masse gemäss den reglementarischen Vorgaben für die Wohnzone E1 einhält. Mit Bezug auf die Einschätzung als "prägendes Bauvorhaben" lässt sich nicht von der Hand weisen, dass das aus zwei Gebäuden bestehende Projekt ein gewisses Volumen und den entsprechenden Fussabdruck aufweist. Die beiden Wohnhäuser liegen auf Grund des erteilten Näherbaurechts in einem Abstand von 10,00 m relativ nahe beieinander und sehen auf

¹² Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 7 (nachfolgend Vortrag BauG/BewD 2015)

¹³ Vgl. Vortrag BauG/BewD 2015, a.a.O., Beilage 8, S. 7

¹⁴ Vgl. Vortrag BauG/BewD 2015, a.a.O., Beilage 8, S. 54

beiden Seiten und als Verbindungselement zwischen den Gebäuden Stützmauern vor (vgl. die nachfolgende E. 3). Zum andern treten die beiden Häuser im Hang durch die gewählte Flachdachform (ohne Attika) und auf Grund der Ausgestaltung der Geschosse (UG1 und EG) unter Einhaltung der reglementarischen Gebäudehöhe nicht als mächtig in Erscheinung. Bezüglich der Sichtbarkeit ist hier zudem zu berücksichtigen, dass die beiden Gebäude nicht in der hintersten Häuserreihe am J._____weg und damit nicht an der sensibelsten und exponiertesten Stelle des Hangs, d.h. am Hügelkamm, zu liegen kommen. Durch die hinter dem Vorhaben liegende Reihe von teilweise grossformatigen und neu erstellten bzw. aufgestockten Einfamilienhäusern und dem anschliessenden Grüngürtel und Wald, gliedern bzw. passen sich die geplanten Wohnhäuser in die vorhandene Bebauung ein. Was das Verhältnis des Vorhabens zur nachbarlichen Baustruktur anbelangt, so sind beispielsweise das Haus der Beschwerdeführenden 1 und 2 (Parzelle Nr. W._____) am J._____weg, das Wohngebäude des Beschwerdeführers 10 (Parzelle Nr. X._____) am J._____weg wie auch des Beschwerdeführers 13 (Parzelle Nr. N._____) am J._____weg als grossformatige Objekte zu erwähnen. Anders als die Beschwerdeführenden darstellen, erweist sich die Exponiertheit bzw. Sichtbarkeit auf Grund des Gesagten insgesamt somit nicht als augenfällig bzw. von "jedermann sofort feststellbar". Die von ihnen eingereichte Fotomontage mit schematischer Einzeichnung des Vorhabens und dessen Wahrnehmung vom Bielersee her täuscht einerseits hinsichtlich der Distanz durch Verwendung eines starken «Zoom»; zum andern ist die hinter dem Vorhaben liegende Bebauung auf der Fotomontage kaum ablesbar und erweckt den Anschein, als ob das Vorhaben direkt an den Grüngürtel angrenze.¹⁵ Dies ist wie ausgeführt nicht der Fall. Der Realität besser entspricht die Visualisierung der Sichtbarkeit des Vorhabens vom See her, welche die Beschwerdegegnerin eingereicht hat. Diese gibt einerseits das Bebauungsmuster in einem weiteren Umkreis als auch am J._____weg selbst wieder.¹⁶

Als Zwischenergebnis kann im Sinne einer Gesamtwürdigung folgendes festgestellt werden: Aus Gründen der bestehenden, nachbarlichen Baustruktur und den teilweise grossformatigen Einfamilienhäusern neueren Datums sowie der Lage in der zweithintersten Häuserreihe und bei Einhaltung der baupolizeilichen Masse, tritt das Vorhaben nicht "von jedermann sofort feststellbar" als dominant in Erscheinung. Gestützt auf die Voraussetzungen gemäss Art. 22a BewD ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vor-

¹⁵ Vgl. Beschwerdeschrift der Beschwerdeführenden 1 bis 12 vom 12. Juni 2019, S. 4

¹⁶ Vgl. Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 19. Juli 2019, BAB 2

instanz hier nicht von einem prägenden Bauvorhaben ausgegangen ist. Zudem liegt das Vorhaben weder in einem BLN-Gebiet, noch in einem ISOS-Gebiet oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG. Die Vorinstanz hat daher zu Recht auf eine Beurteilung durch die OLK verzichtet.

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 bis 12 bzw. des Beschwerdeführers 13 durch die Bewilligungsbehörde keine Beurteilung durch die OLK einzuholen war. Insofern liegt entgegen ihrer Auffassung auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG¹⁷). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet die Behörden aber, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁸

3. Ästhetik

a) Das Vorhaben umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser A und B, die in einem Abstand von 10,00 m zueinander stehen. Sie weisen eine Flachdachform ohne Attika/Dachausbau sowie je eine Gebäudebreite von 16,60 m bzw. 16,59 m und eine Gebäudelänge von 17,00 m auf.¹⁹ Pro Gebäude sind im EG und im UG 1 je eine 4-Zimmer-Wohnung, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung vorgesehen.²⁰ Zwischen Haus A und Haus B verlaufen direkt ab der Fassade Stützmauern von je 4,40 m Breite; dazwischen führt ein 1,20 m breiter Zugangsweg bzw. eine Zugangstreppe ab dem J._____weg (Höhenkote 529.80) bis zum Aufenthaltsbereich bzw. Spielplatz hinab (Höhenkoten 525.78

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁸ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

¹⁹ Vgl. Plan Schnitte 1:100 vom 13.11.2018 sowie Plan Fassaden 1:100 vom 13.11.2018

²⁰ Vgl. Vorakten RSA, pag. 36, sowie Plan Schnitte 1:100 vom 13.11.2018 sowie Plan Grundrisse 1:100 vom 13.11.2018

bzw. 524,23).²¹ Weiter ist westlich von Haus A eine 4,00 m breite Stützmauer sowie östlich von Haus B über der Einfahrt zur Einstellhalle eine 2,50 m breite Stützmauer vorgesehen. Wie aus den Plänen ersichtlich, ermöglichen die Stützmauern die Anordnung von Wohnräumen im UG 1. Nicht mehr bestritten ist, dass das Vorhaben und insbesondere das UG 1 die reglementarischen Vorgaben bzw. die baupolizeilichen Masse einhält.²²

b) Die Beschwerdeführenden sind der Meinung, dass das Vorhaben keine gute Gesamtwirkung erziele. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 legen dar, dass insbesondere die gemäss ihrer Auffassung "mächtigen" Stützmauern als störende Bauteile wirkten. Die beiden Häuser A und B würden als 50 m langer, horizontaler "Riegel" wahrgenommen. Die Vorinstanz habe von der Beschwerdegegnerin zu Unrecht keine Projektänderung verlangt, die den Verzicht auf die Stützmauern zugunsten einer Böschung vorgesehen hätte.²³ Dies sei jedoch aus ästhetischen Gründen zwingend erforderlich. Auch der Beschwerdeführer 13 vertritt die Auffassung, dass die durch Betonmauern optisch miteinander verbundenen Mehrfamilienhäuser sich nicht in das Quartierbild einfügten und als grober "Fremdkörper" wirkten.²⁴ Er macht geltend, dass begrünte und bepflanzte Böschungen den Stützmauern vorzuziehen wären. Ohne die Stützmauern sei das Vorhaben jedoch wegen der fehlenden Einhaltung der Vorgaben des GBR hinsichtlich Geschossigkeit nicht mehr bewilligungsfähig, weshalb der Bauabschlag zu verfügen sei.²⁵

c) Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die beiden Mehrfamilienhäuser ansprechend gestaltet seien und sich die beiden Gebäude sorgfältig in die Hanglandschaft einfügten. Farben und Baumaterial seien an die umgebenden Häuser angepasst. "Sanft eingebettet, unterhalb der Waldlandschaft", passten sich die Bauprojekte gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Der Versuch der Beschwerdeführenden, den Baukörper als Einheit bzw. Riegel darzustellen, wirke "konstruiert". Die Stützmauer, die die beiden Gebäude verbinde, werde begrünt, trete aber durch die zurückgesetzte Lage und die bereits bestehende Böschungskante gar nicht in Erscheinung. Vorliegend sei die Gemeinde

²¹ Umgebungsplan 1:200 vom 5.10.2018

²² Vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f GBR: OK EG Boden im Mittel über 1,20 m über fertigem Terrain. Vgl. Flächenberechnung UG, Vorakten RSA, pag. 8

²³ Beschwerde 1, Ziff. 3

²⁴ Beschwerde 2, Art. 1, S. 4 ff.

²⁵ Beschwerde 2, Art. 2, S. 8 ff.

zum Schluss gekommen, dass hier die erhöhten Anforderungen an die Ästhetik eingehalten seien.²⁶

d) Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid ausgeführt, dass sich das Bauvorhaben in einer normalen Wohnzone (E1) der Gemeinde befinde, ausserhalb einer speziellen Schutzzone des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes. In der direkten Nachbarschaft befänden sich weder erhaltens- noch schützenswerte Bauten, welche einen speziellen Umgang mit dem Ortsbildschutz erfordern würden. Im Übrigen hielten die projektierten Mehrfamilienhäuser die in der E1 geltenden baupolizeilichen Masse ein und ordneten sich hinsichtlich ihrer Lage und Proportionen gut in die Parzelle ein. Insgesamt erziele das Vorhaben eine gute Gesamtwirkung auf das gestalterisch heterogene Orts- resp. Quartierbild, resp. beeinträchtige dieses nicht.²⁷ Zudem wirkten die Gebäude städtebaulich "nicht schlechter als die bestehenden Umgebungsbauten". Die Neubauten seien in ihrem Grundriss nicht wesentlich grösser als das bestehende oder die umliegenden Gebäude, dies jedoch in Übereinstimmung mit den baupolizeilichen Massen.²⁸ Hinsichtlich der ästhetischen Beurteilung der Stützmauern weist die Vorinstanz darauf hin, dass die Bauherrschaft diese "mehrheitlich begrünen" wolle.²⁹ Im vorinstanzlichen Verfahren vertrat die Gemeinde die Auffassung, dass das Vorhaben einer modernen und zeitgemässen Architektur entspreche, welches eine gute Gesamtwirkung in einem bestehenden Wohnquartier erziele. Vergleichbar dimensionierte Bauten fänden sich auch in unmittelbar benachbarter Lage. Die prägenden Elemente des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes blieben gewahrt. Das Grundstück werde haushälterisch genutzt und entspreche mit der verdichteten Bauweise den Forderungen des Raumplanungsgesetzes.³⁰

e) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften

²⁶ Vgl. Beschwerdeantwort vom 19. Juli 2019, Rz. 15 ff.

²⁷ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2.2

²⁸ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2.2

²⁹ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.3.2 in fine bzw. Ziff. 3.4.3 mit Verweis auf Ziff. 3.2.2

³⁰ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde Mörigen vom 7. März 2019, Vorakten RSA, pag. 178

müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.³¹

Das Baureglement der Gemeinde Mörigen enthält in Art. 411 Abs. 1 GBR³² den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz und in Art. 411 Abs. 2 GBR zusätzliche Kriterien:

"2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionierung der Bauten- und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge."

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

An das Erfordernis der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 GBR dürfen nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist die gute Gesamtwirkung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Dies bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.³³ Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt zudem einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelin-

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

³² Vgl. Baureglement der Gemeinde Mörigen vom 17. November 2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. Oktober 2009

³³ BVR 2009 S. 328 E. 5.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a zweites Lemma mit weiteren Hinweisen

stanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist.³⁴ Dies gilt auch, wenn die Gemeinde nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft.³⁵

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.³⁶

f) Wie unter Erwägung 2 ausgeführt, ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Vorhaben mit seinen zwei Mehrfamilienhäusern und den geplanten Stützmauern ein gewisses Volumen bzw. den entsprechenden Fussabdruck aufweist. Gleichzeitig hält es die baupolizeilichen Masse ein. Unter Berücksichtigung der "durchschnittlichen örtlichen Gegebenheit" ist zu bemerken, dass sich das Vorhaben an den Bauten neueren Datums orientiert, namentlich an denjenigen auf Parzelle Nr. N._____ (Beschwerdeführer 13) Nr. W._____ (Beschwerdeführende 1 und 2) oder auf Parzelle Nr. X._____ (Beschwerdeführer 10) und sich hinsichtlich Volumen nicht wesentlich von diesen unterscheidet. Die geplanten Mehrfamilienhäuser übernehmen je für sich bezüglich Standort, Stellung und Dimensionierung die benachbarte Bebauungsstruktur. Auch als zwei auf gleicher Linie liegende Gebäude unterscheiden sie sich nicht von den benachbarten Häusern: So ergibt sich diese Anordnung gemäss Situationsplan³⁷ und der Basiskarte gemäss Geoportal des Kantons Bern³⁸ beispielsweise auch bei den direkt angrenzenden Häusern am J._____weg. Die Wahrnehmung der Stützmauern wird einerseits durch deren gegenüber den Fassaden versetzten Anordnung³⁹ wie auch durch die auferlegte Begrünung aufgelockert. Damit werden die beiden Mehrfamilienhäuser mit den angrenzenden Stützmauern von weitem nicht als eine Front wahrgenommen, wie dies die Fotomontage der Beschwerdeführenden 1 bis 12 vermuten lässt.⁴⁰ Auch bezüglich Farbe und Fassadengestaltung und Materialisierung übernehmen die beiden Gebäude die im

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3

³⁵ Vgl. BGE 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.1.2 sowie VGE 2017/153 vom 14. November 2018 E. 6.2

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

³⁷ Vgl. Situationsplan 1:500 vom 13.06.2018

³⁸ <https://www.geo.apps.be.ch/de/>

³⁹ Vgl. Umgebungsplan 1:200 vom 5.10.2018

⁴⁰ Vgl. Beschwerdeschrift der Beschwerdeführenden 1 bis 12 vom 12. Juni 2019, S. 4

Quartier bestehenden Elemente. Bezüglich Dachgestaltung verfügen die meisten Häuser am L. _____ weg über (schwach) geneigte Dächer; neuere Gebäude, wie beispielsweise diejenigen der Beschwerdeführenden 3 und 13 am L. _____ weg verfügen ebenfalls über Flachdächer. Schliesslich dürfen gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes in der Regel Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden.⁴¹ Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplanten Mehrfamilienhäuser zu einer Beeinträchtigung des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes führen. Vielmehr fügt sich das Vorhaben am überbauten Hang und mit seiner Böschungskante zur Landwirtschaftszone hin gut in die Umgebung ein und führt zu einer guten Gesamtwirkung.

g) Die umstrittenen Stützmauern sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen und halten die Vorgaben gemäss GBR⁴² und Art. 79h EG ZGB⁴³ ein. Zudem verfügen sie auf beiden Seiten über das notwendige Näherbaurecht.⁴⁴ Inwieweit die Einstellhalle ästhetisch nicht überzeugt, ist nicht ersichtlich. Somit spricht auch aus ästhetischen Gründen nichts gegen das geplante Vorhaben einschliesslich der Stützmauern und der Einstellhalle. Bei diesem Ergebnis war entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden 1 bis 12 keine Projektänderung bezüglich der Stützmauern einzuholen.

h) Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Rügen der Beschwerdeführenden 1 bis 12 bzw. des Beschwerdeführers 13 hinsichtlich der fehlenden Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Strassen-, Orts- und Landschaftsbild unbegründet sind. Die Gemeinde hat das Vorhaben im Lichte der kommunalen Vorgaben betreffend die gute Gesamtwirkung geprüft und dessen Vereinbarkeit mit den ästhetischen Anforderungen gemäss GBR bejaht. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Vielmehr ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten so gestaltet ist, dass es zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt.

i) Unter diesen Umständen und insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Vorhaben weder in einem BLN-Gebiet, noch einem ISOS-Gebiet oder in einem

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

⁴² Vgl. A141 des GBR

⁴³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

⁴⁴ Vgl. vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2.2, Vorakten RSA, pag. 34 (Eigentümer der Parzelle Nr. R. _____)

Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet liegt, war auch im Beschwerdeverfahren keine Begutachtung des Bauvorhabens durch die OLK nötig bzw. angezeigt. Daher werden die Beschwerden abgewiesen und der angefochtene Gesamtentscheid wird bestätigt. Da die Vorinstanz keine ausdrückliche Auflage hinsichtlich Begrünung der Stützmauern aufgenommen hat, wird dies im Beschwerdeverfahren nachgeholt (vgl. E. 4).

4. Auflage zur Begrünung

a) Als Auflage zur Baubewilligung ist vorliegend die Begrünung sämtlicher Stützmauern mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und weiteren an dieser Lage beständigen Pflanzen (z.B. Efeu) vorgesehen (vgl. Sachverhalt, Ziff. 3).

b) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.⁴⁵ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für die Bauherrschaft zumutbar ist.

c) Gemäss den Eingaben der Beschwerdegegnerin sei die Begrünung der Stützmauern vorgesehen⁴⁶ bzw. habe sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren nichts gegen die Aufnahme einer solchen Auflage einzuwenden gehabt.⁴⁷ Auch die Vorinstanz ist mit der Auflage zur Begrünung aller Stützmauern einverstanden.⁴⁸

d) Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 vertreten die Auffassung, dass eine nachhaltige, dauernde Begrünung aus praktischen Gründen nicht mach- und durchsetzbar sei. Sträucher

⁴⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 29 N. 1

⁴⁶ Beschwerdeantwort vom 19. Juli 2019, Ziff. 3, Rz. 27

⁴⁷ Schlussbemerkungen vom 12. September 2019

⁴⁸ Schlussbemerkungen des RSA Biel/Bienne vom 4. September 2019

entfielen in der Hanglage und das Efeu sei ungeeignet.⁴⁹ Der Beschwerdeführer 13 verweist auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführenden 1 bis 12.

e) Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können⁵⁰. Wie sich aus den bisherigen Ausführungen ergibt, entspricht das Vorhaben einschliesslich der Stützmauern den ästhetischen Vorgaben (Art. 9 BauG, Art. 411 GBR) und hält auch sonst die anwendbaren Vorschriften ein. Wie bereits dargelegt, hat die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren in allgemeiner Weise vorgeschlagen, die projektierten Stützmauern zu begrünen. Die Vorinstanz hat keine entsprechende Auflage definiert, was nun im Beschwerdeverfahren erfolgt. Die Begrünung der Stützmauern dient vorliegend dazu, die Wirkung der Stützmauern aufzulockern und deren optisches Erscheinungsbild sowohl aus der Ferne (vom See her) als auch aus der Nähe zu verbessern (vgl. auch E. 3f). Zudem kann so ein Zusammenhang zum östlich gelegenen Landschaftsschongebiet und südlich zum Wald geschaffen werden. Weiter schafft die Begrünung der Stützmauern hinter dem Kinderspielplatz eine Verbindung zur nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone. Diese Massnahmen, wie die namentlich in der Auflage genannte Pflanzung von Sträuchern vor oder auf den Stützmauern, sind entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden geeignet, das angestrebte Ziel zu erreichen. Es ist aus ihren Ausführungen auch nicht ersichtlich, inwieweit Sträucher nicht in einem Hang gepflanzt werden können. Soweit die Beschwerdeführenden die Eignung des in der Auflage beispielhaft genannten Efeus anzweifeln, so gilt diese immergrüne Pflanze zwar als schattenliebend; sie ist auf den nordwestlich gelegenen Stützmauern aber durchaus als geeignet anzusehen. Die auferlegte Begrünungspflicht erweist sich damit insgesamt als machbar. Die Beschwerdeführenden konkretisieren nicht näher, inwieweit die Auflage nicht durchsetzbar ist. Die Aufsicht über die Einhaltung einer Auflage ist Sache der Gemeinde als Baupolizeibehörde. Ob die Beschwerdegegnerin der auferlegten Begrünungspflicht nachkommt, lässt sich durch die Baukontrolle ohne grösseren Aufwand und von weitem überprüfen. Die entsprechende

⁴⁹ Schlussbemerkungen vom 25. September 2019

⁵⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 38-39, N. 15 bzw. 15b

Auflage betreffend Begrünung der Stützmauern erweist sich somit zusammenfassend als geeignet und mit vernünftigem Aufwand als kontrollier- und durchsetzbar.⁵¹

5. Fazit und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben den anwendbaren Vorschriften entspricht. Die Beschwerden sind insofern gutzuheissen, als der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Mai 2019 durch eine Auflage hinsichtlich Begrünung der umstrittenen Stützmauern ergänzt wird (vgl. E. 4). Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen und der Entscheid zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– pro Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁵²). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die beiden Beschwerden auf je Fr. 1'800.– festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf zwei Drittel, d.h. auf je Fr. 1'200.– reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 2'400.–.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden hinsichtlich Ergänzung des Entscheids durch eine Auflage (Begrünung der Stützmauern). Im Übrigen gelten sie als unterliegend. Es rechtfertigt sich somit, die Verfahrenskosten zu einem Fünftel der Beschwerdegegnerin und zu vier Fünfteln den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Im Ergebnis haben die Beschwerdeführenden 1 bis 12 Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 960.– zu tragen und haften solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Der

⁵¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 38-39, N. 15d mit weiteren Hinweisen

⁵² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Beschwerdeführer 13 hat ebenfalls Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 960.– zu tragen. Der Beschwerdegegnerin werden die übrigen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 480.– auferlegt.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 bzw. der Beschwerdeführer 13 haben bei diesem Verfahrensausgang der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte vier Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin wird andererseits verpflichtet, den Beschwerdeführenden 1 bis 12 bzw. dem Beschwerdeführer 13 je einen Fünftel derer bzw. dessen Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf Fr. 8'187.05 (Honorar Fr. 7'380.–, Auslagen Fr. 221.70, Mehrwertsteuer Fr. 585.35). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁵⁴). Im vorliegenden Fall war der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da lediglich bezüglich Aufnahme einer Auflage ein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten nach Art. 11 BewD gemäss Baugesuch von rund Fr. 4'150'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Im vorliegenden Verfahren hatte die Beschwerdegegnerin zu zwei Beschwerden Stellung zu nehmen; dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um wenige, bzw. gleichlautende Rügen handelte. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 5'500.– als angemessen. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerin belaufen sich somit auf Fr. 6'162.30 (Honorar Fr. 5'500.–, Auslagen Fr. 221.70, Mehrwertsteuer Fr. 440.60). Vier Fünftel davon ergeben einen Betrag von Fr. 4'930.–. Davon haben die Beschwerdeführenden 1 bis 12 der Beschwerdegegnerin die Hälfte, ausmachend Fr. 2'465.–, zu ersetzen und haften solidarisch für den gesamten ihnen

⁵³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁵⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

auferlegten Betrag. Der Beschwerdeführer 13 hat der Beschwerdegegnerin ebenfalls die Hälfte der errechneten Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'465.– zu ersetzen.

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 12 beläuft sich auf Fr. 3'734.80 (Honorar Fr. 3'380.–, Auslagen, Fr. 87.80, Mehrwertsteuer Fr. 267.–) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 bis 12 somit einen Fünftel der Parteikosten, ausmachend Fr. 747.–, zu ersetzen. Die Kostennote des Beschwerdeführers 13 beläuft sich auf Fr. 4'434.90 (Honorar Fr. 4'000.–, Auslagen, Fr. 25.–, Mehrwertsteuer Fr. 309.90) und gibt ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer 13 somit einen Fünftel seiner Parteikosten, ausmachend Fr. 867.–, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden insofern gutgeheissen, als der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Mai 2019 mit folgender Auflage ergänzt wird:

"Die westlich von Haus A und östlich von Haus B bzw. zwischen Haus A und Haus B gelegenen Stützmauern sowie die Stützmauern hinter dem Kinderspielplatz (zwischen Höhenkote 524.53 und 525.73 bzw. 526.03) sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und weiteren, an dieser Lage beständigen Pflanzen (z.B. Efeu) vollständig zu begrünen (vgl. Art. 415 GBR⁵⁵)."

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 16. Mai 2019 bestätigt. Insofern werden die Beschwerden abgewiesen.

2.
 - a) Den Beschwerdeführenden 1 bis 12 werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 960.– auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 haften solidarisch für den gesamten, ihnen auferlegten Betrag.
 - b) Dem Beschwerdeführer 13 werden Verfahrenskosten von Fr. 960.– auferlegt.
 - c) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von Fr. 480.– auferlegt.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.
 - a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'465.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 haften solidarisch.
 - b) Der Beschwerdeführer 13 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'465.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - c) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 bis 12 Parteikosten in der Höhe von Fr. 747.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - d) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer 13 Parteikosten in der Höhe von Fr. 867.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵⁵ Baureglement der Gemeinde Mörigen vom 17. November 2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. Oktober 2009

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____ und/oder Frau Rechtsanwältin Q._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mörigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in sechs Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplans 1:500 vom 13. Juni 2018